

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱仲本不動産鑑定研究所
読谷(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲本 兼徹

鑑定評価額	41,500,000 円	1 ㎡当たりの価格	107,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 8年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等				中頭郡読谷村字古堅古堅原 7 4 番 3				地積 (㎡)	388	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況		供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 低専 (50,100)					
	1.2 : 1	住宅 R C 2		中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		北6 m 村道		水道、下水	大湾停800 m		(その他)					
(2) 近隣地域	範囲		東 60 m、西 60 m、南 50 m、北 100 m				標準的使用		低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 16 m、規模 210 ㎡程度、形状 長方形													
	地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない。		街路		基準方位 北 m村道		交通施設		大湾停南西方800 m		法令 (都) 1 低専 (50,100)	
	地域要因の将来予測		戸建住宅や共同住宅等が見られる、区画整然とした住宅地域で、地域にかかる変動要因もない。地価水準は、良好な住宅地として熟成度も高く、人気、希少性等から、緩やかな上昇傾向で推移するものと思料される。													
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 107,000 円 / ㎡												
		収益還元法		収益価格 / 円 / ㎡												
		原価法		積算価格 / 円 / ㎡												
		開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡												
(6) 市場の特性		同一需給圏は、読谷村内及び、隣接町村の住宅地全域と考えられ、主な需要者は、村内の居住者に加え、隣接する嘉手納町からの流入もある程度見られる。当該地域は、土地供給量が少ない為、売手市場の色合いが強く、今後も地価は安定的に推移するものと考えられる。ただ、周辺地域より、土地区画整理地やミニ分譲地等からの宅地供給が進み、かかる土地需給バランスにやや影響を受けつつある。地価は、更地価格で4500万円前後が需要の中心となっている。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、市場性を反映する価格として精度高く求められたものと考えられる。収益価格は、近隣地域が、既成の住宅地域ということもあり、昨今の建築単価の高騰、運用利回り水準及び賃貸市場の熟成度等も考慮すると、収益価格の採用は、合理的な意味合いが小さい為、今回は、収益還元法の採用を見送った。従って、本件では、比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、更に現下の経済情勢・不動産市場をも勘案し、鑑定評価額を上記の通り決定した。														
(8) 公規価示標準価と格しをた	□代表標準地 □標準地		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他					
	標準地番号		-													
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 域 要 因	街路 交通 -1.5					
	嘉手納 (県) - 3								交通 0.0		交通 +3.5					
	前年指定基準地の価格		[102.9]	100	100	[100.0]			環境 0.0		要 環境 -14.0					
	95,400 円 / ㎡		100	[103.0]	[90.3]	100	106,000		補 画地 +3.0		因 行政 +3.0					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 102,000 円 / ㎡				価格変動形成要因	一般的要因		読谷村の地価は、全用途で上昇幅が拡大し、特に住宅地では、村外からの転入等により、安定した需給関係が見られる。								
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討					地域要因		近隣地域内において、地域要因に変動を及ぼす事業等は認められない。								
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -					個別的要因		規模的には、ほぼ標準となっているが、昨今、総額との関連で50坪以下の画地の需要度も高い。								
	公示価格 円 / ㎡															
		変動率	年間 +4.9 %	半年間 %												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	那覇不動産鑑定株式会社
読谷(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀
鑑定評価額	21,700,000 円		1㎡当たりの価格	80,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 8年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 22 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等				中頭郡読谷村字大木於須久堂原 4 7 番 7				地積 (㎡)	268	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況		供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 低専 (50,100)		
	1 : 1.2	住宅 R C 2		中規模一般住宅のほか空地等も介在する住宅地域		西5 m 村道		水道、下水	大木停530 m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲		東 130 m、西 180 m、南 200 m、北 200 m				標準的使用		戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 18 m、規模				270 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形				
	地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない		街路	基準方位 北5 m 村道	交通	大木停南方530 m		法令 (都) 1 低専 (50,100)	
							路		施設			規制	
地域要因の将来予測		一般住宅が建ち並び旧来からの住宅地域であり、地域環境に大きな変動は見られない。県内景況が拡大傾向で推移し、地域内住宅地への引き合いも根強い傾向にある。地価は上昇傾向で推移すると予測する。											
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		方位		0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 80,800 円 / ㎡									
		収益還元法		収益価格 / 円 / ㎡									
		原価法		積算価格 / 円 / ㎡									
		開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は村内の住宅地域を中心に隣接市町村の住宅地域も含まれる。主な需要者は村内及び嘉手納町の居住者を中心とする個人であるが、他の市町村からの転入者も見られる。県内景況が拡大傾向で推移しており、既存の住宅地に対する需要も値頃感から強含みで推移している。土地は総額 2 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額 4 0 0 0 万円～4 5 0 0 万円程度の取引が中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		主な需要者は自ら居住することを目的に、快適性や利便性を重視して取引の意思決定を行うと思料する。昨今の建築費高騰や投下資本に見合う賃料収入が得られず純収益が極端に低位となることから、収益還元法を非適用とした。比準価格は市場の実勢を踏まえた説得力のある価格と判断し、本件では比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 補正 その他			地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 補正 その他	0.0		0.0		
	嘉手納 (県) - 3								0.0		+6.0		
									0.0		+11.0		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 76,800 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的要因)		世界情勢や物価高、金利動向等に不安が残るが、観光関連・消費は拡大基調にあり、不動産市場は強含み傾向にある。					
			(地域要因)			地域環境に大きな変化は見られない。南西側で土地区画整理事業が進み、周辺住宅地への引き合いも増し、需要は根強い傾向にある。							
			(個別的要因)			画地規模や道路との接面状況等は地域内の標準的な画地と同程度である。個別的要因に変化はない。							
変動率		年間 +5.2 %	半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	那覇不動産鑑定株式会社
読谷(県) - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 仲程 通秀

鑑定評価額	17,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	83,600 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 8年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 22 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等				中頭郡読谷村字楚辺後原 1 2 7 9 番 4 7				地積 (㎡)	209	法令上の規制等								
	形状		敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況		供給処理施設状況		主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 低専 (50,100)						
	1 : 1.2		住宅 R C 1		区画整然とした中規模分譲住宅地域		西6 m 村道		水道、下水		大添停180 m		(その他)						
(2) 近隣地域	範囲		東 120 m、西 100 m、南 80 m、北 120 m				標準的使用		戸建住宅地										
	標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 17.5 m、				規模		380 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない		街路		基準方位 北 6 m 村道		交通施設		大添停北東方180 m		法令規制	(都) 1 低専 (50,100)			
	地域要因の将来予測		区画整然とした住宅地域として熟成しており、今後も同様の住環境を維持していくと料する。村内の各所で宅地供給が見られるとともに、需要も堅調に推移しており、不動産需給は安定的に推移していくと予想する。																
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地								(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 83,600 円 / ㎡															
		収益還元法		収益価格 / 円 / ㎡															
		原価法		積算価格 / 円 / ㎡															
		開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡															
(6) 市場の特性		同一需給圏は村内の住宅地域を中心に隣接市町村の住宅地域も含まれる。主な需要者は村内及び嘉手納町の居住者を中心とする個人であるが、他の市町村からの転入者も見られる。県内景況が拡大傾向で推移しており、既存の住宅地に対する需要も値頃感から強含みで推移している。土地は総額 2 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額 4 0 0 0 万円 ~ 4 5 0 0 万円程度の取引が中心である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		主な需要者は自ら居住することを目的に、快適性や利便性を重視して取引の意思決定を行うと料する。昨今の建築費高騰や投下資本に見合う賃料収入が得られず純収益が極端に低位となることから、収益還元法を非適用とした。比準価格は市場の実勢を踏まえた説得力のある価格と判断し、本件では比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8) 公規価示準格価と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正		標準化補正		地域要因の比較		個別的要因の比較		対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)		内 訳	標準化補正		街路交通環境画地行政その他		地域交通環境行政その他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100										
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正		標準化補正		地域要因の比較		個別的要因の比較		対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)		内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域交通環境行政その他	0.0	
	嘉手納(県) - 3													標準化補正	画地行政その他	0.0	要 因	+11.0	
	前年指定基準地の価格 95,400 円 / ㎡		[102.9] 100		100 [103.0]		100 [114.4]		100		83,300			正 行政	0.0		+2.0		0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 79,500 円 / ㎡				価 変 動 形 成 要 因 の		(一般的要因)		世界情勢や物価高、金利動向等に不安が残るが、観光関連・消費は拡大基調にあり、不動産市場は強含み傾向にある。										
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号						(地域要因)		区画整然とした住宅地需要は未だに根強いものがある。地域環境は当面も現状を維持して推移すると予測する。										
	公示価格 円 / ㎡						(個別的要因)		画地規模や道路との接面状況等は地域内の標準的な画地と同程度である。個別的要因に変化はない。										
	変動率		年間 +5.2 %	半年間 %															

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.3 倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		中頭郡読谷村字比謝後原 4 0 0 番 3					地積 (㎡)	433 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 近商 (80,200)		
	2:1	店舗兼共同住宅 R C 4F 1B	国道沿いに各種店舗、事務所等のほか一般住宅も介在する商業地域		東37 m 国道、三方路	水道	比謝停170 m		(その他) (90,200)		
(2) 近隣地域	範囲		東 0 m、西 30 m、南 90 m、北 120 m			標準的使用	低層店舗兼住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 15 m、規模		450 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	3 7 m国道	交通施設	比謝停南西方170 m		法令規制	(都) 近商 (90,200)
	地域要因の将来予測		国道沿いに、店舗等が建ち並ぶ商業地域で、地域にかかる変動要因もない。地価は、隣接市町村の郊外型店舗や、他の競合する商業地との相対的優位性は弱いが割安感も見られ、当分は上昇機運を保しつつ推移すると予測。								
(3) 最も有効使用の判定		低層店舗兼住宅地としての使用					(4) 対象基準地の個別的要因	三方路			+2.0
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 102,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 48,300 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は、読谷村内及び隣接する嘉手納町の幹線道路沿いと考えられ、主な需要者は、村内の個人事業者等が中心で、村外からの買手は少ないものと考えられる。尚、近隣地域等を含む旧来からの既存商業地は、郊外型店舗の影響を受け、積極的に市場に参入する需要者は少ない。また、競合関係にある、大湾東土地区画整理案内からの商業地からの影響も徐々に顕在化しており、既存商業地で更地価格 4 5 0 0 万円前後が需要の中心となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、市場性を反映する価格として精度高く求められた。収益価格は、直接法により求められているが、基準地の存する近隣地域の特性との関連により、長期持続的な純収益の把握が難しく、大きな判断的要素が介在し、信頼性の点で問題が残る。従って、本件では、比準価格を重視するも、収益価格も十分参酌し、更に現下の経済情勢・不動産市場をも勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示準格価と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	地域要因 街路交通環境行政その他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準換地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	地域要因 街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら象標の基準換地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 97,200 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡ 変動率 年間 +4.9 % 半年間 %			価格変動状況要因	(一般的要因) 読谷村の地価は、全用途で上昇幅が拡大し、特に住宅地では、村外からの転入等により、安定した需給関係が見られる。 (地域要因) 近隣地域内において、地域要因に変動を及ぼす事業等は認められない。 (個別的要因) 車社会の沖縄県の中で、十分な駐車場の確保が出来ない事は、競争力に劣ることは否めない。						

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 8年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 22 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.4 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		中頭郡読谷村字高志保苗地原1319番3外					地積 (㎡)	165 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 近商 (80,200)					
	1:1	店舗 RC2	店舗、一般住宅等が混在する近隣商業地域		西12m 県道、南側道	水道	高志保入口停近接		(その他) (90,200)					
(2) 近隣地域	範囲	東 20m、西 40m、南 40m、北 90m					標準的使用	低層店舗兼住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 11m、奥行 約 14m、規模		150㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	12m県道	交通施設	高志保入口停北方近接		法令	(都) 近商 (90,200)			
	地域要因の将来予測		幹線道路沿いの商業地域であり、地域環境に大きな変化は見られない。観光関連、消費関連が堅調に推移していることを反映し、宅地需要は堅調に推移している。景況を反映し、地価は上昇傾向で推移している。											
(3) 最も有効使用の判定		低層店舗兼住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地				+2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格			82,200 円/㎡								
		収益還元法	収益価格			25,200 円/㎡								
		原価法	積算価格			/ 円/㎡								
		開発法	開発法による価格			/ 円/㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は村内及び周辺市町村の商業地域が存する圏域である。主な需要者は、県内外の小売業を営む個人事業者が中心である。観光関連、消費関連が堅調に推移し客足も回復傾向にあり、県内景況が堅調に推移していることを背景に宅地需要も根強い傾向にある。画地条件等の個別的要因の違いにより価格帯はまちまちであるが、26万円/坪～32万円/坪程度が中心となる価格帯と判断する。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		需要者の多くは自己の業務用として土地を取得する事業者が中心である。近年の建築費高騰の影響もあり、投下資本に見合う賃料収入が得られず経済合理的な賃貸用建物の想定が難しく、収益価格は低位に求められた。比準価格は市場の実勢を反映した説得力のある価格と判断する。本件では比準価格を採用し、収益価格を参考に止め、指定標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公規価示準格価と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(9) 指か定ら基の準換地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	読谷(県) 5 - 1													
	前年指定基準地の価格 97,200 円/㎡		[104.9] 100	100 [102.0]	100 [125.6]	[102.0] 100	81,200							
(10) 対年ら象標の基準換準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 77,900 円/㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	世界情勢や物価高、金利動向等に不安が残るが、観光関連・消費は拡大基調にあり、不動産市場は強含み傾向にある。								
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討					(地域要因)	地域内の商環境に変化はないが、県内景気や観光関連の拡大を背景に、地域内の土地需要も堅調に推移している。							
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -						(個別的要因)	画地規模や道路との接面状況等は地域内の標準的な画地と同程度である。個別的要因に変化はない。						
	公示価格 円/㎡													
変動率		年間 +5.5 %	半年間 %											